

Misjonsveien 49



Velkommen til

Misjonsveien 49



Salgsoppgaven produsert 11. juni 2025

Kampen

Tomannsbolig med garasjeplass og sentral beliggenhet. Solrik og stor uteplass og flott hage. 2 bad og god lagringsplass.

Prisantydning	3 950 000,-
Omkostninger	100 100,-
Totalpris	4 050 100,-
BRA-i	108 kvm
Totalt BRA	108 kvm
Soverom	2
Etasje	2
Boligtype	Tomannsbolig

Byggeår	1905
Megler	Thea Edland
Telefon	905 85 010
E-post	t.edland@nordvikbolig.no




Til salg



Kort fortalt

- Tomannsbolig som går over to plan med flotte uteområder. Boligen går over to plan og består av en romslig stue, lyst kjøkken, to soverom, bi-inngang og et stort bad i hovedetasjen. I underetasjen har man bad nummer to, vaskerom, samt kjellerinngang og lagringsplass.

- Det er bruksrett til en stor terrasse på 38 kvm, og ellers har man adkomst til en til terrasse på 30 kvm og hage som strekker seg rundt huset. Det er fast parkering i garasje med elbillader på eiendommen.

- Her bor man sentralt med gangavstand til sentrum. Det er også kort vei til skoler, barnehager og dagligvarebutikk, samt bussholdeplass kun 140 meter unna.

- Ypperlig bolig for den som trenger god lagringsplass, ønsker store uteområder, og kort vei til alt man behøver i hverdagen.

Arealer og innhold

BRA-i:	108 kvm
Totalt BRA:	108 kvm
TBA:	68 kvm

Underetasje:
BRA-i: 37 kvm. Gang, vaskerom, bad og to boder.
Total BRA: 37 kvm.
TBA: 38 kvm. Terrasse

1. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Gang, stue, kjøkken, to soverom, gang/bi-inngang, bad.
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 30 kvm. Terrasse

Misjonsveien 49



Plantegningen er en illustrasjon. Avvik kan forekomme.
Selger/megler fraskriver seg ansvaret for feil ved plantegningen.









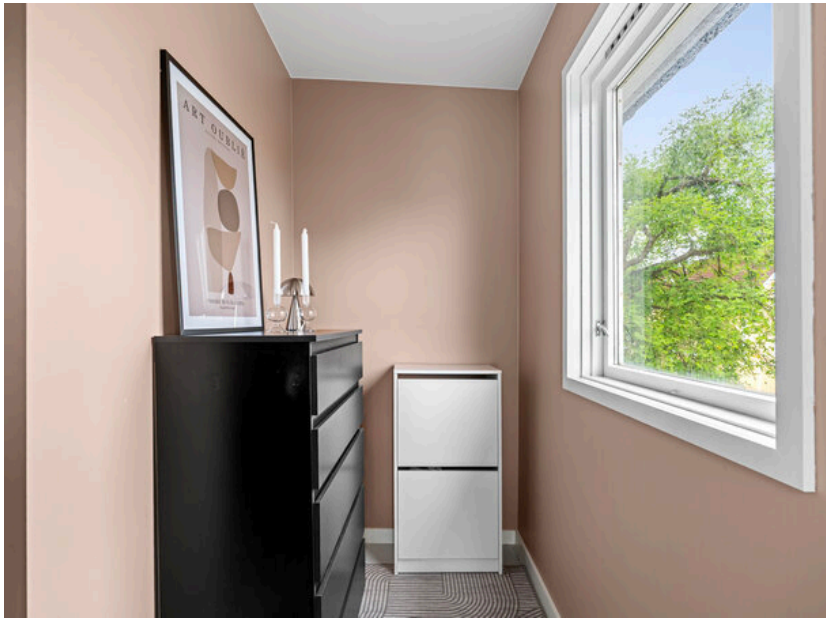




























Informasjon

Misjonsveien 49

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0160/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Misjonsveien 49, 4024 STAVANGER
Gnr 59, bnr 998, snr 1 i Stavanger kommune

Selgere
Marte Tenold
Fredrik Fredriksen

Kjøpesum og omkostninger
3 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
98 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
100 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
119 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 050 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 069 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1905

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 108 kvm
Totalt BRA: 108 kvm
TBA: 38 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 37 kvm. Gang, vaskerom, bad og to boder.
Total BRA: 37 kvm.
TBA: 38 kvm. Terrasse

1. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Gang, stue, kjøkken, to soverom, gang/bi-inngang, bad.
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 30 kvm. Terrasse

Solforhold

Eiendommen har sol hele dagen, fra solen kommer på senvinteren til den går tidlig vinter. Det er morgensol på terrassen, så går den videre rundt hele huset før den kommer på andre siden av terrassen på kvelden igjen.

Innhold

Boligen har følgende planløsning:

1. etasje: Entré, stue, kjøkken, to soverom, bi-inngang/bod, bad.
Underetasje: Bad, gang og to boder.

Standard

Lys og innbydende bolig med mye potensiale. Stuen er av god størrelse med plass til både sittegruppe og spisebord. Det er også en flott peisovn som varmer godt like mellom inngang til entre og kjøkken. Det er lysmalte overflater og parkett på gulv, samt store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.

Kjøkkenet ligger like innenfor stuen og består av lyse fronter og laminat benkeplate. Over benkeplaten er det også montert backsplash som gjør det enkelt å holde rent. Det er god oppbevaringsplass i både skap og på benk, så her er det bare å kokkelere i vei. Det er integrert komfyr/platetopp, og ellers er det frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin som medfølger salget.

Begge soverom har adkomst via kjøkkenet. Hovedsoverommet er malt i lyse farger med en lekker trevegg som kontrast. Her er det plass til både dobbeltseng og garderobeskap. Soverom 2 er malt i en dus farge som harmonerer flott med gulvet. Det siste rommet før badet blir i dag brukt som bi-inngang, men fungerer ypperlig som hjemmekontor, walk-in garderobe, barnerom, hobbyrom, eller som en ekstra bod. Herfra er det utgang til den flotte uteplassen på romslige 38 kvm, og videre til terrasse 2 og hagen.

Badet er av god størrelse og har flislagt gulv og vegger. Baderomsmøblementet var nytt i 2021, og det er dusjkabinett og frittstående toalett. Det er også god plass til ytterligere oppbevaring på badet, hvor det i dag er klassert en dobbelkommode til håndklær og toalettsaker.

I underetasjen har man gode lagringsmuligheter. Arealet har tidligere vært brukt som soverom og ekstra stue, men tilfredsstiller ikke dagens krav til lysinnslipp. Det er lagt opp til vaskemaskin og tørketrommel på gang, og det er videre en enkel kjøkkeninnredning, bad av eldre standard, og to rom som i dag er innredet som soverom. Underetasjen har flislagt gulv og panel på vegger. Alle overflater er lysmalte.

Parkering

Parkering i garasje på eiendommen. Det er montert elbillader. Ellers parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

- Nytt terrassebord og gelender ved trapp til hage er lagt i 2023 (egeninnsats).
- Gelender og rekkverk ved yttertrapp i 2023/2024 av Christoper Dodds.
- Ny vegg og dør i yttergang (Ciuciu Sbygg i 2023).
- Nytt tak i 2019.
- Nytt baderomsmøblement i 2021.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier informerte om det vart gjort bytte av baderomsmøbler i forbindelse med salg i 2021. Monterte selv, kran og oppkobling av rørlegger (Mibøe).

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ciuciu Sbygg: Byttet plassering av dør og vindu ut mot terassen (2023). CHRISTOPHER WILLIAM DODDS: Satte opp gelender ved yttertrapp, samt liten trapp og rekkverk til høyre for inngangsdøren. (2023/2024) Egeninnsats: Terassebord, rekkverk ved trapp til hagen, og port til terasse. (2023) Norvald Haaland: Taket er fullstendig oppgradert, pannene er gjenbrukt. (Info fra tidligere eier, ikke oppgitt årstall).

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har informert om at dreneringen ble oppgradert i 2008. Den går fra enden av garasjen, under inngangspartiet i kjelleren, videre rundt huset og parallelt med Misjonsveien til ca 2 meter fra husenden. Usikker på om det er faglært eller ufaglært/egeninnsats. Den gjenstående siden av huset inkl. 2 meter mot Misjonsveien skal bli drenert i juni av nåværende eier. I tillegg skal drensrørene mot Misjonsveien bli ledet til drenskum. Selskap som utfører: Rosenes Maskin.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Orstad Elektro. Installerte el-bil lader i garasjen. Utført 15.03.2025.
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Orstad Elektro. Installerte el-bil lader i garasjen. Utført 15.03.2025.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Info fra tidligere eier: Stavanger Kommune. Kloakken kom opp i badet i kjelleren grunnet veiarbeid. Kommunen fikk et anleggsfirma til å reparere rørene. Ikke oppgitt årstall. Har ikke hatt problemer med dette etterpå.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, ufaglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Arbeid som er utført: Info fra tidligere eier: soverom er under terrassen til annen etasje og garasje. Usikker på om det er faglært eller ufaglært/egeninnsats og årstall.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satte opp lettvegg i yttergang. Utført av Ciuciu Sbygg i 2023.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder

også sameiet/borettslagets fellesarealer). Ja. Beskriv: Ja, vanninntrengning og fukt i kjeller. Det viste seg at dreneringen ikke var tatt på siden mot Kampensgaten og 2 meter fra husenden mot Misjonsveien. Drenering av dette området blir gjort av nåværende eier i juni 2025 av Rosnes Maskin.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja. Beskriv: Ja, se tidligere kommentar om kloakk ved veiarbeid. Dette ble fikset av Stavanger Kommune og har ikke vært et problem siden.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Beskriv: Info fra tidligere eier: Rotter pga utgraving av garasjen, har ikke sett noen etter dette ble fullført og alt støpt igjen. Har senere funnet tørket rotteavføring, men har aldri sett eller hørt noe. Har hatt skadedyrfirma innom for å sjekke som heller ikke fann noe. Konkluderte med at avføringen var gammel og lå igjen fra tidligere. Har ikke sett noe mer etter det.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja. Oppgi type rapport og årstall: Ja, reklamasjonsrapport fra 2024 ifm med vanninntrengning og drenering.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave i 2021.

Bygningssakkyndig

Aleksander Vågen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Del av tomannsbolig, oppført i 1905 i Stavanger kommune. Bygget er oppført med grunnmur av lødd stein, tegl og lecablokker. Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre. Etasjeskiller i tre. Takformen er saltak i trekonstruksjon. Boligen har 1 kjøkken (pluss grovkjøkken på vaskerommet), 1 stue, 3 våtrom og 4 soverom. Boligen er normalt vedlikeholdt og finnes i forventet stand. Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder,
vedlikehold samt konstruksjon. Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Utvendig > Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket,

men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Nedløpene går ut på grunnen.
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er en ufagmessig avslutning på en overgang ved inngangspartiet. Her er det skummet. Det er skummet mellom vegg og kledning på minst 2 sider av boligen, under vannstokken. Her mangler det lufitng og musebånd.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er registrert: Noe kondensmerker i undertaket. Noe høye fuktverdier ved sikringsskapet. Her er det målt 17-18 vekt%. Det er noe skjevheter i takkonstruksjonen, sett fra bakkenivå. Varmluftslekkasjer fra 1. og 2. etasje, opp til loftet. Dette vil igjen lage kondensmerker og forhøyede fuktverdier i undertaket.
- Utvendig > Vinduer - 2: Det er avvik: Det er slitasje i pakningene til vinduene. Det er kun skummet rundt kjellervinduene.
- Utvendig > Vinduer - 3: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er utvendig slitasje i enkelte av vinduene.
- Utvendig > Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er avvik: Døren inn til enheten er en innerdør. Døren tar også i karm. Det er utvendig slitasje i kjellerdøren. Det er manglende tetting under hovedytterdøren. Her er det fare for følgeskader.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverket er for lavt iht. dagens krav til rekkverkshøyder, som er på 1 meter.
- Utvendig > Utvendige trapper - 2: Det mangler et trinn nederst i trappen - her er det kun satt en stein inn. Denne går inn på fortauet.
Trappen er for bratt iht. dagens krav og anbefalinger til trapp.
- Utvendig > Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Innvendig > Overflater - 2: Det er noe ufagmessig sparkling av gipsen. Det er noe knirk i gulvet.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er noe knapp ventilering i boligen, opp mot dagens krav.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Berederen er tilkoblet via stikkontakt.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: På bakgrunn av at boligen har hatt flere eiere, manglende dokumentasjon/samsvarserklæring, og at anlegget er av eldre ukjent dato, anbefales en nærmere kontroll av anlegget.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert flere riss/sprekker i grunnmuren rundt boligen.
- Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er avvik: Det er noe slitasje i bunnplaten under vasken. Det er sprekker i benkeplaten rundt vasken.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det er registrert 18-20 vekt% i treverket ved hulltaking, som er høyere nivåer enn forventet. Forventet nivå er rundt 6-9 vekt%, maksnivå er rundt 28 vekt%.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er

foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det er registrert 17-18 vekt% i treverket ved hulltaking. Fuktnivåene kan sees i sammenheng med dreneringsproblematikken/rom under terreng.
- Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det er registrert høye fuktnivåer ved hulltaking, samt høye fuktnivåer i panelen ut mot gangen, helt nede ved gulvet. Det er også registrert muggmerker på gipsen, i venstre del av hullet, ut mot krypkjelleren.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Vinduer: Vinduet kan forventes byttet innen 5 år, for å forhindre følgeskader. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.
- Utvendig > Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.
- Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Kjøkkenet er bygget helt inntil pipen. Sotluken kan ikke lukkes, og er tapet. Det er en sprekk i pipen, i kjelleren. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.
- Innvendig > Rom Under Terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er avvik: Det er sjekket for fukt i ytterveggen på soverom 2 før veggen ble lukket. Her er det registrert full metning i ytterveggen. Det er også registrert forhudningspapp samt dampsperre ut mot terreng. Dette kapsler inne fukten i konstruksjonen, og gir økte fuktverdier. Det er avføring etter rotte ved varmtvannsberederen, både på berederen, i taket og ved gulvet. Eier har skrevet noe om dette i egenerklæringen, og har ikke hatt aktivitet. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.
- Innvendig > Innvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det mangler rekkverk øverst i trappene. Her er det fallfare. Kostnadsestimat: Under 10 000.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er avvik: Det mangler klemlist på grunnmursplasten. Det er registrert høye fuktverdier i kjelleren, som er et tegn på sviktende drenering. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Høyden på rekkverket er stedvis på 82 cm mot dagens krav på 1 meter. Mellomrommet mellom de liggende spilene er på 2-3 cm, mot dagens krav på maks 2 cm. Det er flere riss og sprekker i muren, ut mot veien og naboen. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er registrert følgende avvik: Våtrommet har passert forventet levealder. Vinduet er i våtsonen til dusjen. Det er hull til rørgjennomføringer bak dusjkabinettet. Disse er ikke fagmessig utført, og det er ingen synlig membran inne i hullene. Det er også 3 til hull i hjørnet i dusjsonen, som ikke er tettet. Ved vannsprut på hullene, vil det oppstå følgeskader. Det er noe motfall på røropplegget inne i baderomsmøbelet, fra vasken. Det er ikke synlig membran over eller under klemringen. Området ved døren er det laveste punktet på gulvet. Det er 1 cm motfall fra sluket og til dette punktet. Hele badet har fall denne veien. Det er økte fuktverdier i veggen bak kabinettet. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er registrert følgende avvik: Våtrommet har passert forventet levealder. Vaskerommet har et soilsluk i gulvet. Dette medfører stor risiko knyttet til tettheter på rommet og sluket. Det er ingen synlig membran på våtrommet, hverken i sluk eller ved oppbretter ved dør/vegg. Det er ingen ventilering av rommet. Sluket er et av de høyeste punktene på gulvet, og er 5-10 mm høyere enn det laveste området, som er ved vaskemaskinen. Det er økte

fuktverdier i veggkonstruksjonen. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.
- Våtrom > Kjeller > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er registrert følgende avvik: Våtrommet har passert forventet levealder. Det er panel på veggene i våtsonen til dusjen. Det er 3 knuste veggflis i dusjsonen. Ved en lekkasje utenfor dusjsonen vil vann renne ut på vaskerommet. Det er ingen ventilering av rommet. Gulvet har ujevnt fall. Det er bom i flere flis, og flisefugene er ufagmessig utført. Det mangler smøremembran på mansjetten i sluket. Det er økte fuktverdier i dusjveggen. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Innvendig > Krypkjeller: Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.
Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Det er ukjent type vann- og avløpsledninger. Disse er av ukjent alder, og er derfor ikke vurdert.

Det oppfordres å sette seg ekstra godt inn i disse punktene.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Kjøleskap og oppvaskmaskin medfølger. I utgangspunktet er vaskemaskin og tørketrommel ikke inkludert. Det gjøres oppmerksom på at varmluftsfunksjon på stekeovn ikke fungerer.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Det er ikke vedtektsfestet begrensninger for utleie i sameiet. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis
- Elektrisk
- Varmekabler på bad

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et månedlig strømforbruk på ca. 1.500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 11 168,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: renovasjon, vann og avløp, samt feiing og tilsyn.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig byggforsikring (ca. kr. 500,- i mnd per seksjon)
- Kabel-tv/internett via Telenor. Selger informerer om en kostnad på ca. kr. 800-900,- per mnd.
- Strømforbruk. Selger har et forbruk på ca. 1.500 kWh. Forbruk vil variere fra husstand til husstand.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 130 818,- pr. 2025

Sekundærbolig: Kr 4 523 272,- pr. 2025
Tallet er ifølge Skatteetatens ligningskalkulator. Dette kan avvike noe fra Skatteetatens egne utregninger og må derfor kun sees på som et estimat.

Forsikring

Frende
Polisenr: 1299671

TV/Internett/Bredbånd

T-We abonnement fra Telenor med TV og internett. Selger informerer om en kostnad på ca. kr. 800-900,- per mnd.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 290 kvm (Eiertomt)
Tomten er opparbeidet med garasje, uteområder og noe gressplen.

Adkomst

På finn.no kan du se vedlagt kartskisse på høyre side i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Det vil bli godt skiltet med Nordviks visningsskilt på oppsatt visning.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et veletablert og rolig, men likevel sentralt villaområde på ærverdige Byhaugen i Stavanger. Her bor du i et attraktivt nabolag med kort vei til parker, kafeer, treningssenter, skoler og barnehager. Stavanger sentrum er innen gangavstand, og kun 1,9 km unna finner du de idylliske turområdene ved Lille Stokkavann et perfekt sted for en søndagstur med familien.

For den turglade er det også kort vei til Store Stokkavann og Mosvatnet, sistnevnte ligger ca. 2,5 km unna. Turstien rundt Mosvatnet er en av byens mest populære og passer like godt for joggere som for barnefamilier og turgåere. Området er kjent for sitt rike fugleliv og naturskjønne omgivelser.

I nærheten av Mosvatnet finner du også nye Gamlingen et moderne utendørs badeanlegg oppgradert i 2017. Her kan du bade i oppvarmede bassenger året rundt. Foretrekker du sjøen, finnes det flere flotte badeplasser langs kysten, mange av dem innen behagelig sykkelavstand.

Stavanger stadion ligger bare 15 minutters gange unna og byr på gode aktivitetsmuligheter. Stadionet har en rik historie, blant annet som tidligere hjemmebane for Viking FK, og har vært vertskap for både landskamper og store konserter.

Dagligvarehandelen kan gjøres enkelt på både Kiwi og Coop Prix i nærheten. Med sentrum like ved har du tilgang til byens komplette servicetilbud gjennom hele uken. Her finner du alt fra nisjebutikker og hyggelige kaféer til prisbelønte restauranter som tilfredsstiller selv den mest kresne.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse. Det er også noen skoler og næringslokaler i området.

Offentlig kommunikasjon

Området er godt tilrettelagt for offentlig transport med både buss og tog. Nærmeste bussholdeplass, Obstfelders vei, ligger kun 140 meter unna, mens Stavanger stasjon er ca. 1,6 km fra boligen. Med bil tar det rundt 19 minutter til Sandnes og 17 minutter til Stavanger lufthavn Sola.

Skoler og barnehager

For barnefamilier er beliggenheten svært praktisk. Kampen barneskole ligger kun 3–5 minutters gange unna, mens Tastaveden ungdomsskole nås på omtrent 14 minutter. Det finnes også flere videregående skoler i nærområdet, samt et bredt utvalg av både private og kommunale barnehager.
Ta kontakt med skolekontoret.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for dobbel garasje under boligens eksisterende tilbygg - tilbygg soverom 1. etasje. Denne er datert 25.05.2021.

Det foreligger byggetillatelse for tilbygg bolig datert 01.02.1993.

Det foreligger tegninger datert 09.01.2008 som samsvarer med dagens løsning med unntak av følgende avvik:
Utgang til terrasse er stengt igjen på soverom, og er flyttet til boden.

Ellers foreligger tegninger fra seksjonering datert 06.12.2005 som samsvarer med dagens løsning, foruten tilbygg av soverom og flytting av terrassedør som

beskrevet over.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger for øvrig areal, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert etter reguleringsplan "Østre Kampen" med ID: 1685 og avsatt til frittliggende småhusbebyggelse (288,41 kvm) og gangvei (1,76 kvm).

Kommuneplanens arealdel 2023-2040 med planid KP 2023-2040, ikrafttredelse datert 28.06.2024 med arealformål bevaring kulturmiljø, nedslagsfelt drikkevann og boligbebyggelse.

Reguleringsplaner under arbeid:
Navn: detaljregulering for sykkeltiltak langs fv. 414. Misjonsveien.
ID: 2683
Plantype: 35-Detaljregulering
Status: 1-planlegging igangsatt.

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter):
ID: 2682
Navn: Detaljregulering for Christian Bjellands gate. Tasta bydel.
Plantype: 35 - Detaljregulering
Status: 2 - Planforslag.

ID: 2867
Navn Detaljregulering for Tanke Svilands gate 37
Plantype 35 - Detaljregulering
Status 1 - Planlegging igangsatt
Bestemmelser Planen er under behandling.

Id: 2683
Navn: Detaljregulering for sykkeltiltak langs fv. 414 Misjonsveien
Plantype 35 - Detaljregulering
Status 1 - Planlegging igangsatt
Bestemmelser Planen er under behandling
Denne detaljreguleringsplanen tar sikte på å forbedre sykkelforholdene langs fylkesvei 414, kjent som Misjonsveien, i Stavanger kommune. Formålet er å legge til rette for tryggere og mer effektive sykkelforbindelser mellom Tasta bydel og Stavanger sentrum. Hovedmålet med planen er å etablere et sammenhengende og forbedret sykkeltilbud som oppmuntrer til økt sykkelbruk, reduserer biltrafikk og fremmer bærekraftig transport i området. Dette innebærer sannsynligvis etablering av dedikerte sykkelfelt, forbedring av eksisterende sykkelveier og tilrettelegging for syklister i trafikkbildet. Etablering av sykkelfelt kan medføre justeringer i kjørefelt, parkeringsplasser eller fortau langs veien foran eiendommen. Forbedrede sykkelfasiliteter kan øke sikkerheten for både syklister og bilister, noe som kan redusere risikoen for trafikkulykker i området. Under gjennomføringen av tiltakene kan det forekomme midlertidig støy og økt anleggstrafikk, noe som kan påvirke bomiljøet i en begrenset periode. Informasjon hentet fra: https://bymiljopakken.no/wp-content/uploads/2024/11/Handlingsprogram-2025-2028-pdflesing-.pdf. Ta

kontakt med Stavanger kommune for mer informasjon.

Retningslinjer for Trehusbyen: Trehusbyen» er et geografisk avgrenset område med sammenhengende trehusbebyggelse fra ulike tider av Stavangers historie, fra de eldste delene av sentrum til etterkrigsårenes rekkehus-områder. Innenfor området finnes murhus, uthus, verksteder, butikklokaler og annet som inngår i den sammenhengende kvartalsbebyggelsen. Retningslinjene gjelder for all småhusbebyggelse innenfor avgrensingen. Planen skal bevare områdets særpregede karakter med bebyggelse av kulturhistorisk og antikvarisk verdi, samt legge til rette for videre utvikling av Kleiva-kvartalene som et sentrumsnært boligområde.

Komplett liste med planinformasjon og planer i nærheten følger vedlagt i salgsoppgaven.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1103/59/998/1:
05.01.2006 - Dokumentnr: 282 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2

Denne kan besiktiges hos megler.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger. Ønskelig i september/oktober.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.
En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne

forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny

bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 000,-
Grunnpakke hus kr. 9 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 6 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 18 000,-

Samlet skal selger betale kr. 140 590,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 12. juni 2025

Ansvarlig megler

Thea Edland, Eiendomsmegler
Tlf. 90585010

Meglerforetaket

Nordvik Stavanger
Lars Hertervigs gate 3
4005 STAVANGER
Juridisk navn: Sørvest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 933480879

Vedlegg

Misjonsveien 49

Tilstandsrapport

Del av tomannsbolig
Misjonsveien 49, 4024 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 59, bnr. 998, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 09.06.2025 **Rapportdato:** 11.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20484-2643 **Referansenummer:** JP2118

Autorisert foretak: Rogatakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Aleksander Vågen **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rogatakst AS

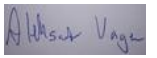
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@rogatakst.no
920 39 226

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Misjonsveien 49, 4024 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 998
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Del av tomannsbolig, oppført i 1905 i Stavanger kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av lødd stein, tegl og lecablokker.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i tre.
Takformen er saltak i trekonstruksjon.
Boligen har 1 kjøkken (pluss grovkjøkken på vaskerommet), 1 stue, 3 våtrom og 4 soverom.
Boligen er normalt vedlikeholdt og finnes i forventet stand.
Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Tomten er opparbeidet med garasje, uteområder og noe gressplen.

Det er parkering på egen tomt.

Boligen er oppvarmet via peis og strøm.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Del av tomannsbolig - Byggeår: 1905

UTVENDIG Gå til side

Boligen har teglstein som taktekking. Taktekkingen er fra byggeår.
Lekter, strø og undertak er av nyere dato.

Boligen har nedløp, beslag og takrenner av aluminium, av nyere årstall.

Boligens yttervegger består av laft og isolert bindingsverk.
Utvendig fasade består av liggende kledning med dobbelfals. Det er montert vannstokk rundt deler av boligen.

Boligens takform er saltak, og taket er bygget opp av åser fra byggeår.

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2013.
Baderomsvinduet er av tre, og har 2-lags glass.
Vinduet er fra 1991.
Kjellervinduene er fra 1997.
Vinduet på felles yttergang er fra 1993.

Boligen har ytterdører av tre.
Hovedytterdøren inn til boligen er av eldre dato, og har 1-lags glass.
Døren inn til enheten er en innerdør.
Bi-inngangsdøren har 2-lags glass og er fra 2013.
Kjellerdøren har 2-lags glass og er fra 2011.

Det er en platting på siden av boligen, på 38m2.
Plattingen har belegningsstein som gulv.

Det er en terrasse på siden av boligen, over garasjen, på 30m2.
Terrassen har terrassebord som gulv.

Rekkverket er av tre, og har en høyde på 80 cm.
Membran/tekking ned mot området under er papptekking, av ukjent alder.

Det er en utvendig steintrapp ned til kjelleren.
Trappen har et sluk i bunnen.

Det er en utvendig tretrapp opp til terrassen.
Trappen har åpne trinn.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje har parkett på gulvene. Bi-inngangen har belegg. På veggene er det malt gips, samt synlig laft. I taket er det malt gips.
Soverom 1 og 2 har laminat på gulvet. Soverom 1 har også veggplater og panel i taket.

Boligen har bjelkelag av tre, fra byggeår.
Kjelleren har støpt plate på grunnen.

Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår.
Det er en peis i stuen i 1. etasje, av noe nyere dato.
Sotluken er plassert i kjelleren.
Det er montert et heldekkende beslag over pipen, over taket.

Hele kjelleren er delvis under terreng.
Kjelleren har flis på gulvene, panel på veggene og i taket.
Etasjen er ventilert via åpning av vinduer.

Det er en krypkjeller under deler av boligen.
Denne er synlig via vindu fra badet i kjelleren.

Det er en innvendig spindeltrapp mellom 1. etasje og kjelleren.
Trappen har åpne trinn.

Det er en innvendig tretrapp mellom 1. og 2. etasje.

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje:
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Det er flis på veggene og malt gips i taket. Rommet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett og et dusjkabinett.
Det er ventilering via en takventil.

Vaskerom kjeller:
Vaskerommet er av eldre dato, men er overflateoppgradert i ettertid.
Det er flis på gulvet, panel på veggene og i taket.
Rommet har en varmtvannsbereder, opplegg til vaskemaskin samt enkel kjøkkeninnredning.

Bad kjeller:
Badet er av eldre ukjent dato.
Det er flis på gulvet samt varmekabler. Varmekablene er avslått på befaringsdagen.

Misjonsveien 49, 4024 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 998
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Beskrivelse av eiendommen

Det er flis på veggen i dusjen, samt panel på resterende vegger. Det er også panel i taket.
Rommet har en vegghengt vask, frittstående toalett og et dusjhjørne med forheng.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er av noe eldre dato, med en oppgradering fra IKEA av nyere dato.
Det er hvitmalte, slette fronter. Det er også noen høyglansfronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin, samt integrert komfyr/koketopp.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket. Det er en folieplate som backsplash.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.
Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør av kobber.
Røropplegget er av eldre ukjent dato.
Hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet i kjelleren.

Boligen har avløpsrør av plast og soil.
Røropplegget er av eldre, ukjent dato.

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene.

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2020, og er plassert på vaskerommet.

Boligen har elektrisk anlegg av eldre, ukjent dato.
Det er automatsikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på loftet, og deles med 2. etasje.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen har drenerende masser fra byggeår.
Del av bolig som er bygget på har synlig grunnmursplast.

Boligen har en grunnmur av lødd stein, teg og leca.

Det er en støttemur ut mot veien. Denne er av betongblokker og betong.
Denne har rekkverk av tre montert øverst, av forskjellige høyder.

Det er flatt terreng rundt boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

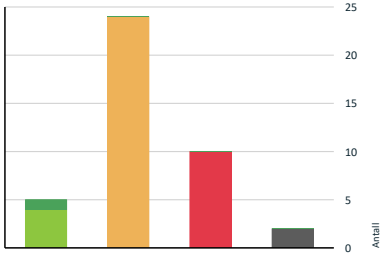
Lovlighet Gå til side

Del av tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

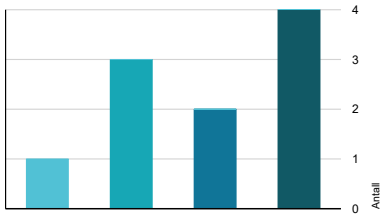
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler. Rapporten legger til grunn boligens
tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk.
Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Del av tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side

Misjonsveien 49, 4024 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 998
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 3	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper - 2	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

DEL AV TOMANNSBOLIG

Byggeår
1905

Standard
Boligen er oppgradert etter byggeår, og har bedre standard enn byggeåret tilsier.

Vedlikehold
Det er behov for fremtidig vedlikehold, både innvendig og utvendig.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har teglstein som taktekking. Taktekkingen er fra byggeår.
Lekter, strø og undertak er av nyere dato.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Når taksteinen eldes, nedbrytes og svekkes steinen over tid. Frost- og tineprosesser kan føre til dannelse av sprekker i taksteinen som kan føre til frostsprengning på vinterstid. Taksteinen blir mer porøs over tid, noe som øker risikoen for fuktgjennomtrengning og lekkasjer i taktekkingen. For å opprettholde et funksjonelt tak, er det viktig å overvåke tilstanden til taktekkingen regelmessig, og utføre nødvendig vedlikehold og reparasjoner etter behov.
På grunn av varierte temperaturforhold over tid, kan undertaket bli svekket, noe som potensielt øker faren for lekkasjer i fremtiden. Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men tidspunktet for utskiftning av taktekkingen nærmer seg.

TG 2 Nedløp og beslag

Boligen har nedløp, beslag og takrenner av aluminium, av nyere årstall.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Nedløpene går ut på grunnen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det anbefales at det etableres et drensrør rundt boligen, som nedløpene kan kobles til. Dette for å hindre fukttrykk mot boligen og isdannelse om vinteren.

Det er ikke krav om utbedring vedrørende snøfangere opp til dagens krav.





TG 2 Veggkonstruksjon

Misjonsveien 49, 4024 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 998
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

Boligens yttervegger består av laft og isolert bindingsverk.
Utvendig fasade består av liggende kledning med dobbelfals. Det er montert vannstokk rundt deler av boligen.
Det er registrert stedvis musebånd og lufting.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er en ufagmessig avslutning på en overgang ved inngangspartiet. Her er det skummet.
Det er skummet mellom vegg og kledning på minst 2 sider av boligen, under vannstokken. Her mangler det lufting og musebånd.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Musesperre anbefales etablert for å hindre tilkomst av mus/skadedyr inn i boligen.

Manglende lufting av kledningen fører til redusert luftsirkulasjon bak kledningen. Dette resulterer i ineffektiv tørking og drenering av regnvann som trenger inn
gjennom kledningen. Over tid kan dette føre til råteskader både på kledningsbordene og selve veggkonstruksjonen. Det må etableres lufting av kledningen.

Korrekt avslutning på kledning anbefales utført, for å hindre følgeskader som nevnt over.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligens takform er saltak, og taket er bygget opp av åser fra byggeår.
Takkonstruksjonen er ikke skikkelig undersøkt, da den tilhører en annen enhet.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er avvik:

Det er registrert:
Noe kondensmerker i undertaket.
Noe høye fuktverdier ved sikringsskapet. Her er det målt 17-18 vekt%
Det er noe skjevheter i takkonstruksjonen, sett fra bakkenivå.
Varmluftslekkasjer fra 1. og 2. etasje, opp til loftet. Dette vil igjen lage kondensmerker og forhøyede fuktverdier i undertaket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres en sperre mellom gang/trapp og loft, som hindrer varmluftslekkasjer. Samtidig bør det etableres bedre ventilering av loftet.
Taket kan rettes av i forbindelse med bytting av taktekking.
Tak/loftskonstruksjonen bør undersøkes nærmere, i sin helhet.

Tilstandsrapport



TG 3 Vinduer

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2013.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduet på soverom 1 er råteskadet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduet kan forventes byttet innen 5 år, for å forhindre følgeskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Vinduer - 2

Baderomsvinduet er av tre, og har 2-lags glass.
Vinduet er fra 1991.
Kjellervinduene er fra 1997.
Vinduet på felles yttergang er fra 1993.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er slitasje i pakningene til vinduene.
Det er kun skummet rundt kjellervinduene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Korrekt innramming av kjellervinduene anbefales etablert for å hindre følgeskader.
Værslitt og oppsprukket treverk i karmer til vinduene, øker risikoen for at vann trenger inn i materialet, noe som kan føre til fuktskader, mugg- og muggsoppvekst, samt råteskader i karmen. For å håndtere dette, anbefales det å skrape og male værslitt treverk.
Vinduer trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler.
Skader som punktert glass kan plutselig oppstå på eldre vinduer.

Misjonsveien 49, 4024 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 998
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer - 3

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2013.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er utvendig slitasje i enkelte av vinduene.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Utvendig vedlikehold anbefales gjennomført for økt levetid av vinduene.





TG 2 Dører

Boligen har ytterdører av tre.
Hovedytterdøren inn til boligen er av eldre dato, og har 1-lags glass.
Døren inn til enheten er en innerdør.
Bi-inngangsdøren har 2-lags glass og er fra 2013.
Kjellerdøren har 2-lags glass og er fra 2011.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:

Døren inn til enheten er en innerdør. Døren tar også i karm.
Det er utvendig slitasje i kjellerdøren.
Det er manglende tetting under hovedytterdøren. Her er det fare for følgeskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utvendig vedlikehold anbefales gjennomført for økt levetid av dørene.
Korrekt tetting av hoveddøren anbefales etablert, for å hindre følgeskader.
Døren inn til enheten anbefales byttet, for økt brannsikkerhet.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en platting på siden av boligen, på 38m2.
Plattingen har belegningsstein som gulv.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Det er en terrasse på siden av boligen, over garasjen, på 30m2.
Terrassen har terrassebord som gulv.
Rekkverket er av tre, og har en høyde på 80 cm.
Membran/tekking ned mot området under er papptekking, av ukjent alder.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er for lavt iht. dagens krav til rekkverkshøyder, som er på 1 meter.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

TG 3 Utvendige trapper

Det er en utvendig steintrapp ned til kjelleren.
Trappen har et sluk i bunnen.

Det er en utvendig tretrapp opp til terrassen.
Trappen har åpne trinn.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





Misjonsveien 49, 4024 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 998
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige trapper - 2

Det er en betongtrapp opp til hoveddøren.
Det er montert rekkverk og håndløper i trappen.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det mangler et trinn nederst i trappen - her er det kun satt en stein inn. Denne går inn på fortauet.
Trappen er for bratt iht. dagens krav og anbefalinger til trapp.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

For å lukke avviket må det etableres en trapp som er korrekt iht. dagens krav til trapper, hva gjelder stigning og utforming.



TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:
- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

1. etasje har parkett på gulvene. Bi-inngangen har belegg. På veggene er det malt gips, samt synlig laft. I taket er det malt gips.
Soverom 1 og 2 har laminat på gulvet. Soverom 1 har også veggplater og panel i taket.

TG 2 Overflater - 2

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er noe ufagmessig sparkling av gipsen.
Det er noe knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Gulv og gips kan utbedres lokalt ved behov/ønske.

Tilstandsrapport





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har bjelkelag av tre, fra byggeår.
Kjelleren har støpt plate på grunnen.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:
1. etasje: 1 cm. Det er målt på stuen og på soverom 2.
Kjeller: 2,8 cm. Det er målt på soverom 1 og 2.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales alltid å gjennomføre en radonmåling, slik at man har kontroll på nivåene av radon i boligen.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår.
Det er en peis i stuen i 1. etasje, av noe nyere dato.
Sotluken er plassert i kjelleren.
Det er montert et heldekkende beslag over pipen, over taket.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Kjøkkenet er bygget helt inntil pipen.
Sotluken kan ikke lukkes, og er tapet.
Det er en sprekk i pipen, i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

• Tiltak:

Pipen anbefales undersøkt av murer for å sjekke om det er behov for tiltak. Estimatet baserer seg på undersøkelsen, ikke eventuelle tiltak.
Sotluken bør utbedres, slik at denne kan lukkes, og sikres mot glør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Misjonsveien 49, 4024 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 998
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport





TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hele kjelleren er delvis under terreng.
Kjelleren har flis på gulvene, panel på veggene og i taket.
Etasjen er ventilert via åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er avvik:

Det er sjekket for fukt i ytterveggen på soverom 2 før veggen ble lukket. Her er det registrert full metning i ytterveggen.
Det er også registrert forhudningspapp samt dampsperre ut mot terreng. Dette kapsler inne fukten i konstruksjonen, og gir økte fuktverdier.
Det er avføring etter rotte ved varmtvannsberederen, både på berederen, i taket og ved gulvet. Eier har skrevet noe om dette i egenerklæringen, og har ikke hatt aktivitet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det kan ikke utelukkes riving og sanering av vegger og tak på bakgrunn av avføring/aktivitet etter rotter.
Det er på befaringstidspunkt såpass mye påvist fuktighet at ytteligere undersøkelse - tiltak er anbefalt.
Riving og oppbygging av vegger under terreng kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







Tilstandsrapport

TG IU Krypkjeller

Det er en krypkjeller under deler av boligen.
Denne er synlig via vindu fra badet i kjelleren.
Det er ingen tilkomst til krypkjelleren.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det anbefales at det etableres tilgang til krypkjelleren, slik at denne kan undersøkes jevnlig.

TG 3 Innvendige trapper

Det er en innvendig spindeltrapp mellom 1. etasje og kjelleren.
Trappen har åpne trinn.

Det er en innvendig tretrapp mellom 1. og 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler rekkverk øverst i trappene. Her er det fallfare.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er av eldre dato - sannsynligvis fra 1991, da vinduet har dette årstallet.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Det er flis på veggene og malt gips i taket. Rommet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett og et dusjkabinett.
Det er ventilering via en takventil.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Misjonsveien 49, 4024 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 998
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

Det er registrert følgende avvik:
Våtrommet har passert forventet levealder.
Vinduet er i våtsonen til dusjen.
Det er hull til rørgjennomføringer bak dusjkabinettet. Disse er ikke fagmessig utført, og det er ingen synlig membran inne i hullene. Det er også 3 til hull i hjørnet i dusjsonen, som ikke er tettet. Ved vannsprut på hullene, vil det oppstå følgeskader.
Det er noe motfall på røropplegget inne i baderomsmøbelet, fra vasken.
Det er ikke synlig membran over eller under klemringen.
Området ved døren er det laveste punktet på gulvet. Det er 1 cm motfall fra sluket og til dette punktet. Hele badet har fall denne veien.
Det er økte fuktverdier i veggen bak kabinettet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.
Det er tatt hull fra bi-inngangen og inn mot dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er registrert 18-20 vekt% i treverket ved hulltaking, som er høyere nivåer enn forventet. Forventet nivå er rundt 6-9 vekt%, maksnivå er rundt 28 vekt%.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Se punkt om totalrenovering av våtrommet.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet er av eldre dato, men er overflateoppgradert i ettertid.
Det er flis på gulvet, panel på veggene og i taket.
Rommet har en varmtvannsbereder, opplegg til vaskemaskin samt enkel kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert følgende avvik:
Våtrommet har passert forventet levealder.
Vaskerommet har et soilsluk i gulvet. Dette medfører stor risiko knyttet til tettheter på rommet og sluket.
Det er ingen synlig membran på våtrommet, hverken i sluk eller ved oppbretter ved dør/vegg.
Det er ingen ventilering av rommet.
Sluket er et av de høyeste punktene på gulvet, og er 5-10 mm høyere enn det laveste området, som er ved vaskemaskinen.
Det er økte fuktverdier i veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.
Det er tatt hull til venstre for vaskemaskinen, ved hovedstoppekranen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er registrert 17-18 vekt% i treverket ved hulltaking.
Fuktnivåene kan sees i sammenheng med dreneringsproblematikken/rom under terreng.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Se punkt om totalrenovering av våtrommet.



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Badet er av eldre ukjent dato.
Det er flis på gulvet samt varmekabler. Varmekablene er avslått på befaringsdagen.
Det er flis på veggen i dusjen, samt panel på resterende vegger. Det er også panel i taket.
Rommet har en vegghengt vask, frittstående toalett og et dusjhjørne med forheng.

Vurdering av avvik:

Misjonsveien 49, 4024 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 998
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert følgende avvik:
Våtrommet har passert forventet levealder.
Det er panel på veggene i våtsonen til dusjen.
Det er 3 knuste veggflis i dusjsonen.
Ved en lekkasje utenfor dusjsonen vil vann renne ut på vaskerommet.
Det er ingen ventilering av rommet.
Gulvet har ujevnt fall.
Det er bom i flere flis, og flisefugene er ufagmessig utført.
Det mangler smøremembran på mansjetten i sluket.
Det er økte fuktverdier i dusjveggen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.
Det er tatt hull fra gangen og inn mot dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er registrert høye fuktnivåer ved hulltaking, samt høye fuktnivåer i panelen ut mot gangen, helt nede ved gulvet. Det er også registrert muggmerker på gipsen, i venstre del av hullet, ut mot krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Se punkt om totalrenovering av badet.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er av noe eldre dato, med en oppgradering fra IKEA av nyere dato.
Det er hvitmalte, slette fronter. Det er også noen høyglansfronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin, samt integrert komfyr/koketopp.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket. Det er en folieplate som backsplash.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe slitasje i bunnplaten under vasken.
Det er sprekker i benkeplaten rundt vasken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bunnplate og benkeplate kan byttes ved behov/ønske.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør av kobber.
Røropplegget er av eldre ukjent dato.
Hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet i kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det er en viss risiko for at lekkasjer kan oppstå på grunn av aldersrelatert svekkelse i skjøter eller rørmateriale. Kobberrør utvider seg når temperaturen øker
og trekker seg sammen når temperaturen synker. Disse utvidelsene og sammentrekningene over tid kan medføre belastninger på rørmaterialet, som kan føre
til svekkelse. Vannrørene bør skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom.

Misjonsveien 49, 4024 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 998
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast og soil.
Røropplegget er av eldre, ukjent dato.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Når avløpsrør av plast eldes er rørene utsatt for flere typer nedbrytning og svekkelse. En vanlig problemstilling er sprøhet, der plasten mister sin fleksibilitet
og kan sprekke. I tillegg kan avløpsvann over tid inneholde mineraler som avsettes på innsiden av rørene, som reduserer diameteren og kan føre til tilstopping.
Selv om plast generelt er motstandsdyktig mot korrosjon, kan visse kjemikalier og temperaturer føre til nedbrytning av avløpsrørene, noe som igjen kan føre til
lekkasjer eller svekkelse av rørmaterialet. Avløpsrørene bør skiftes i forbindelse med oppgraderinger av våtrom.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe knapp ventilering i boligen, opp mot dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør ettermonteres veggventiler i alle oppholdsrom, slik at rommene får god og jevn ventilering.

TG 2 Varmtvannstank

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Beredereren er fra 2020, og er plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Beredereren er tilkoblet via stikkontakt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannsberedere over 1500W skal kobles direkte og uten bruk av støpsel etter dagens krav.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen har elektrisk anlegg av eldre, ukjent dato.
Det er automatsikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på loftet, og deles med 2. etasje.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget.
    Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.
    Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:
    Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.

Generell kommentar

På bakgrunn av at boligen har hatt flere eiere, manglende dokumentasjon/samsvarserklæring, og at anlegget er av eldre ukjent dato, anbefales en nærmere kontroll av anlegget.

Misjonsveien 49, 4024 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 998
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport



TG 0 Brannteknisk forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har drenerende masser fra byggeår.
Del av bolig som er bygget på har synlig grunnmursplast.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Det mangler klemlist på grunnmursplasten.
Det er registrert høye fuktverdier i kjelleren, som er et tegn på sviktende drenering.

Konsekvens/tiltak
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Høyt fuktnivå i påforet vegg av grunnmur og saltutslag på synlig grunnmur er en indikasjon på manglende/sviktet drenering. Tiltak som redrenering kan ikke
utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





TG 2 Grunnmur og fundamenter

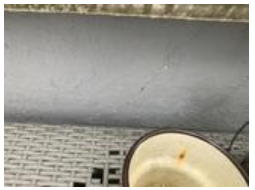
Boligen har en grunnmur av lødd stein, teg og leca.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert flere riss/sprekker i grunnmuren rundt boligen.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Riss i grunnmuren bør pusses, slik at eventuell utvikling kan sjekkes.
Dersom det er videre utvikling i riss, må nærmere undersøkelser/videre tiltak utføres.







TG 3 Forstøtningsmurer

Det er en støttemur ut mot veien. Denne er av betongblokker og betong.
Denne har rekkverk av tre montert øverst, av forskjellige høyder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Misjonsveien 49, 4024 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 998
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

Høyden på rekkverket er stedvis på 82 cm mot dagens krav på 1 meter. Mellomrommet mellom de liggende spilene er på 2-3 cm, mot dagens krav på maks 2 cm.
Det er flere riss og sprekker i muren, ut mot veien og naboen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverket anbefales endret for å tilfredsstille dagens krav til høyde og mellomrom, for økt sikkerhet.
Riss og sprekker i grunnmuren bør sjekkes av murer, som kan utføre lokale tiltak. Estimatet er veiledende, og kan være høyere eller lavere.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000









TG 2 Terrengforhold

Det er flatt terreng rundt boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Fallforholdene bør vurderes utbedret. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter ut fra fra grunnmur for å redusere fuktbelastningen i grunnmur/kjeller.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ukjent type vann- og avløpsledninger.
Disse er av ukjent alder, og er derfor ikke vurdert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

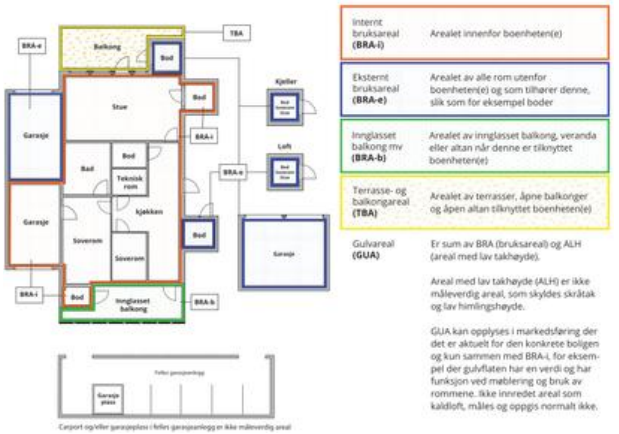
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Misjonsveien 49, 4024 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 998
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Arealer

Del av tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	71			71	30
Kjeller	37			37	38
SUM	**108**				**68**
SUM BRA	**108**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Gang 2/bi-inngang, Bad		
Kjeller	Gang, Vaskerom, Bad, Soverom, Soverom 2		

Kommentar

Enheten disponerer en del av en felles garasje. Denne er ikke vurdert, kun oppmålt. Denne enheten disponerer 25m2 av garasjen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Enheten er ikke bygget som en egen branncelle.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se rapporten og egenerklæringsskjemaet for nærmere informasjon.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Gang, vaskerom og bad i kjelleren har under 2 meter i takhøyde. Soverom 1 og 2 har takhøyde 2,00-2,02 meter. Soverommene i kjelleren har ikke tilstrekkelig dagslysflate iht. dagens krav. Det er heller ikke tilstrekkelig med rømningsveier her.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Del av tomannsbolig	108	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.6.2025	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Marte Tenold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	59	998		1	290 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Misjonsveien 49

Hjemmelshaver
Tenold Marte

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Ligger under Stavanger kommune sin reguleringsplanID 1685, og er regulert til "Frittliggende småhusbebyggelse"
Boligen ligger under Stavanger kommune sin "Trehusbyen", og de regler dette omfatter.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med garasje, uteområder og noe gressplen.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en sameiebrøk på 1/2.
Ellers ingenting å bemerke.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.06.2025		Gjennomgått		Nei

Misjonsveien 49, 4024 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 998
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Misjonsveien 49, 4024 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 998
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/JP2118

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
25. mai 2025

Oppdragsnummer
43-0160/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Misjonsveien 49, 4024 STAVANGER

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Marte Tenold

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. juli 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1299671
Forsikret i: Frende

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier informerte om det vart gjort bytte av baderomsmøbler i forbindelse med salg i 2021. Monterte selv, kran og oppkobling av rørlegger (Mibøe).

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ciuciu Sbygg: Byttet plassering av dør og vindu ut mot terassen (2023) CHRISTOPHER WILLIAM DODDS: Satte opp gelender ved yttertrapp, samt liten trapp og rekkverk til høyre for inngangsdøren. (2023/2024) Egeninnsats: Terassebord, rekkverk ved trapp til hagen, og port til terasse. (2023) Norvald Haaland: Taket er fullstendig oppgradert, pannene er gjenbrukt. (Info fra tidligere eier, ikke oppgitt årstall)

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har informert om at dreneringen ble oppgradert i 2008. Den går fra enden av garasjen, under inngangspartiet i kjelleren, videre rundt huset og parallelt med Misjonsveien til ca 2 meter fra husenden. Usikker på om det er faglært eller ufaglært/egeninnsats. Den gjenstående siden av huset inkl. 2 meter mot Misjonsveien skal bli drenert i juni av nåværende eier. I tillegg skal drensrørene mot Misjonsveien bli ledet til drenskum. Selskap som utfører: Rosenes Maskin.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Orstad Elektro. Installerte el-bil lader i garasjen. Utført 15.03.2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Orstad Elektro. Installerte el-bil lader i garasjen. Utført 15.03.2025

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Info fra tidligere eier: Stavanger Kommune. Kloakken kom opp i badet i kjelleren grunnet veiarbeid.Kommunen fikk et anleggsfirma til å reparere rørene. Ikke oppgitt årstall. Har ikke hatt problemer med dette etterpå.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Arbeid som er utført: Info fra tidligere eier: soverom er under terrassen til annen etasje og garasje. Usikker på om det er faglært eller ufaglært/egeninnsats og årstall.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satte opp lettvegg i yttergang. Utført av Ciuciu Sbygg i 2023.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Ja, vanninntrengning og fukt i kjeller. Det viste seg at dreneringen ikke var tatt på siden mot Kampensgaten og 2 meter fra husenden mot Misjonsveien. Drenering av dette området blir gjort av nåværende eier i juni 2025 av Rosnes Maskin.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Ja, se tidligere kommentar om kloakk ved veiarbeid. Dette ble fikset av Stavanger Kommune og har ikke vært et problem siden.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Info fra tidligere eier: Rotter pga utgraving av garasjen, har ikke sett noen etter dette ble fullført og alt støpt igjen. Har senere funnet tørket rotteavføring, men har aldri sett eller hørt noe. Har hatt skadedyrfirma innom for å sjekke som heller ikke fann noe. Konkluderte med at avføringen var gammel og lå igjen fra tidligere. Har ikke sett noe mer etter det.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ja, reklamasjonsrapport fra 2024 ifm med vanninntrengning og drenering

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave i 2021

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 43-0160/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Tenold, Marte	**2025-05-25**

Identifikasjon



Tenold, Marte

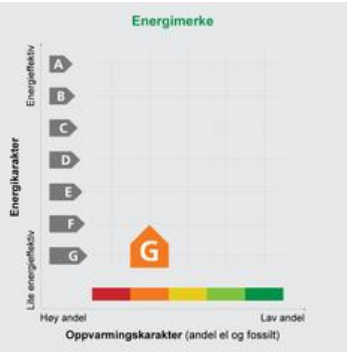
SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Misjonsveien 49
Postnr	4024
Sted	STAVANGER
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	59
Bnr.	998
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	4615654
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1259405
Dato	04.05.2021



Innmeldt av	Birgit Ydstebø Kvinlaug

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass,
mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene,
se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

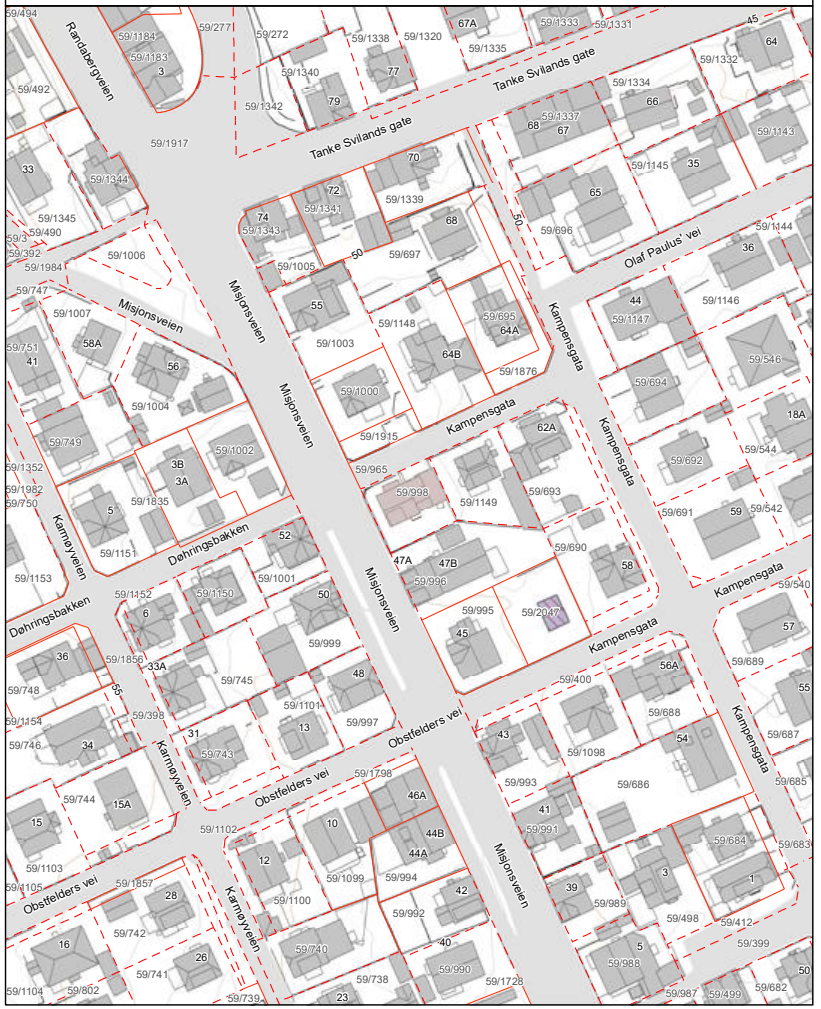
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Grunnkart

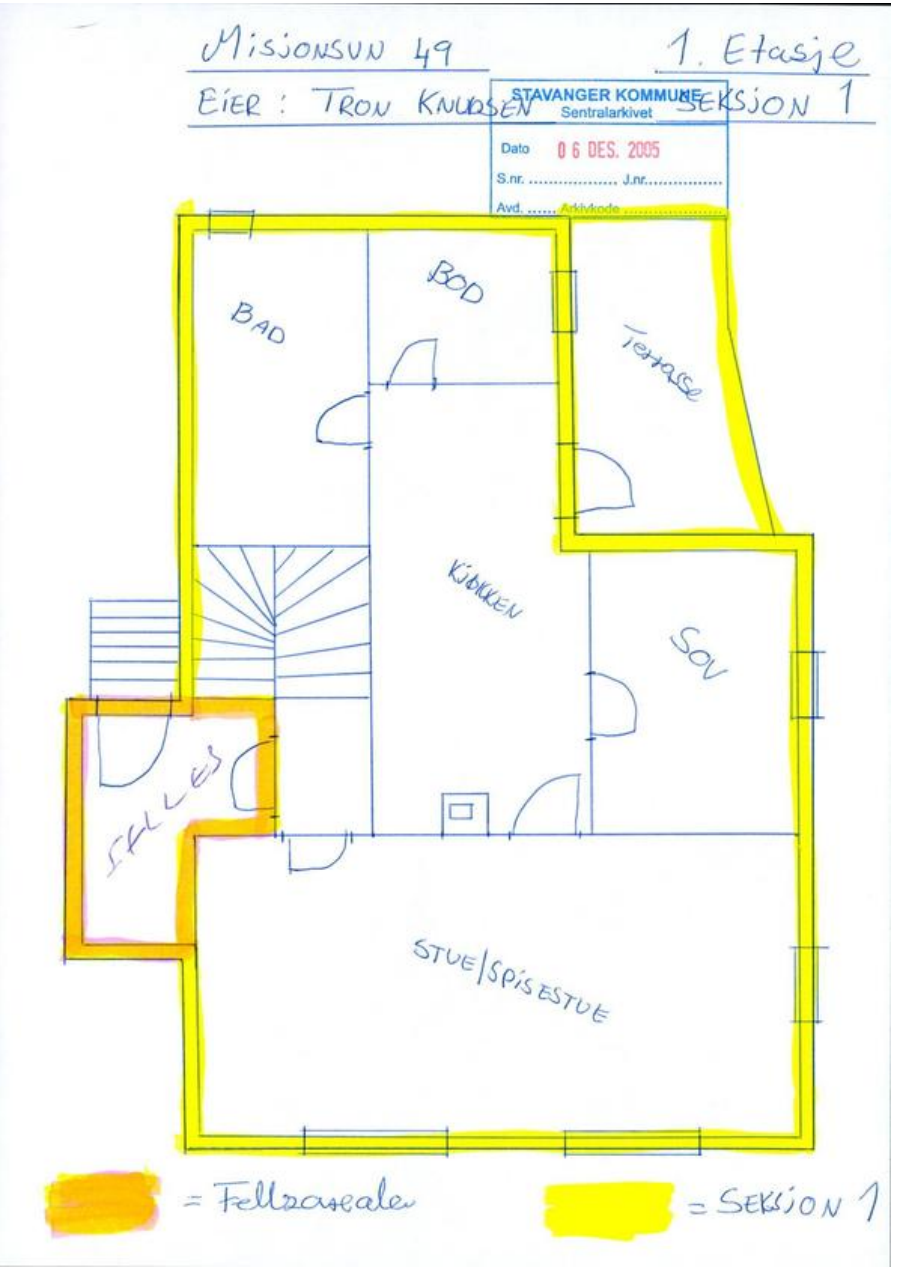
Adresse: Misjonsveien 49, 4024 STAVANGER
Gnr/Bnr: 59/998/0/1
Dato: 2025-05-26
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N


Misjonsveien
Tanke Svilands gate
Olaf Paulus' vei
Kampensgata
Dehringsbakken
Obstfelders vei
Karmøyveien
Randabergveien
59/1917
59/998
59/1149
59/1148
59/1003
59/1000
59/1915
59/965
59/1876
59/1005
59/697
59/1339
59/1341
59/1343
59/1338
59/1320
59/1335
59/1340
59/1342
59/272
59/277
59/1184
59/1183
59/1344
59/1345
59/490
59/1006
59/1984
59/1007
59/1004
59/1002
59/1835
59/1151
59/1001
59/1150
59/1152
59/1153
59/1856
59/745
59/398
59/997
59/1101
59/743
59/1798
59/1102
59/1099
59/994
59/1100
59/1857
59/742
59/740
59/738
59/1728
59/990
59/992
59/739
59/802
59/1104
59/741
59/1103
59/744
59/746
59/748
59/1154
59/747
59/751
59/749
59/1352
59/1982
59/750
59/492
59/494
59/1333
59/1331
59/1332
59/1334
59/1337
59/1143
59/1145
59/696
59/695
59/1147
59/1146
59/694
59/546
59/692
59/544
59/691
59/542
59/693
59/690
59/996
59/995
59/2047
59/400
59/688
59/1098
59/686
59/991
59/684
59/683
59/989
59/498
59/412
59/399
59/988
59/987
59/499
59/682
59/687
59/685
59/689
59/540
59/1144
59/1139
59/1148
59/1149
59/1876
59/1915
59/965
59/998
59/996
59/995
59/2047
59/400
59/1098
59/993
59/991
59/989
59/988
59/987
59/499
59/682
59/399
59/412
59/498
59/684
59/686
59/688
59/687
59/685
59/683
59/689
59/540
59/542
59/544
59/546
59/1146
59/1147
59/696
59/1145
59/1143
59/1332
59/1334
59/1337
59/1333
59/1331
59/1335
59/1320
59/1338
59/272
59/277
59/1184
59/1183
59/1344
59/1345
59/490
59/1006
59/1984
59/1007
59/1004
59/1002
59/1835
59/1151
59/1001
59/1150
59/1152
59/1153
59/1856
59/745
59/398
59/997
59/1101
59/743
59/1798
59/1102
59/1099
59/994
59/1100
59/1857
59/742
59/740
59/738
59/1728
59/990
59/992
59/739
59/802
59/1104
59/741
59/1103
59/744
59/746
59/748
59/1154
59/747
59/751
59/749
59/1352
59/1982
59/750
59/492
59/494
59/1917
59/1003
59/1148
59/1149
59/998
59/965
59/1915
59/1876
59/1005
59/697
59/1339
59/1341
59/1343
59/1338
59/1320
59/1335
59/1340
59/1342

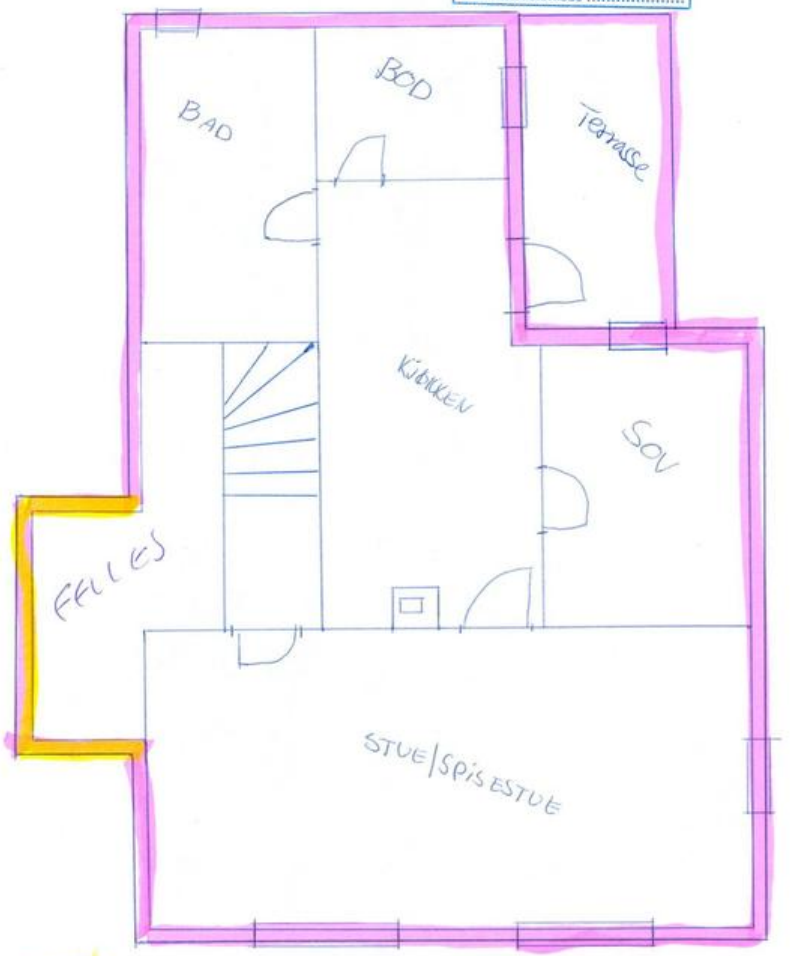

MISJONSVEIEN 49
KJELLER - ETASJE
EIER : TRON KNUDSEN
SEKSJON 1
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 06 DES. 2005
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....
= SEKSJON 1
GANG/VASKEROM
TRAPPEGANG
BOD 1
BOD 2


MISJONSUN 49
1. Etasje
EIER : TRON KNUDSEN
SEKSJON 1
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 06 DES. 2005
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....
BAD
BOD
Terrasse
KJØKKEN
SOV
STUE/SPISESTUE
= Fellesareale
= SEKSJON 1

Missionsvn 49 — 2. Etasje

Eier: Tron Knudsen — Seksjon 2

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 06 DES. 2005
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



= Fellesareale

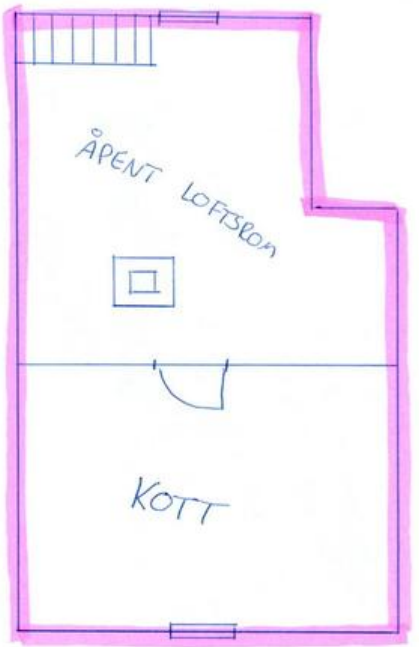
= Seksjon 2

Missionsveien 49 — Lofts-etasje

Eier: Tron Knudsen — Seksjon 2

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 06 DES. 2005
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

= Seksjon 2



Utskriftsdato **26.05.2025**

Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	59	**Bruksnr**	998	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	1
Adresse								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Reguleringsplaner	Kommuneplaner
Reguleringsplaner under arbeid	Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

Reguleringsplaner i vannsøylen	Midlertidige forbud
Bebyggelsesplaner over bakken	Kommuneplaner under arbeid
Reguleringsplaner under bakken	Reguleringsplaner bunn
Kommunedelplaner under arbeid	Bebyggelsesplaner
Kommunedelplaner	Reguleringsplaner over bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Delarealer	
Areal	290.17 kvm
Hensynsonenavn	H570_21
Kpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø
Areal	290.17 kvm
Hensynsonenavn	H110
Kpsikring	110 - Nedslagsfelt drikkevann
Areal	290.17 kvm
Omrnavn	B2
Kparealformal	1110 - Boligbebyggelse

Utskriftsdato **26.05.2025**

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1685
Navn	Østre Kampen
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10/01/2001 00:00:00
Bestemmelser	1685.PDF,Retningslinjer for Trehusbyen.pdf
Delarealer	
Areal	288.41 kvm
Feltnavn	2
Regform	111 - Frittliggende småhusbebyggelse
Areal	1.76 kvm
Feltnavn	
Regform	322 - Gangvei

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2683
Navn	Detaljregulering for sykkeltiltak langs fv. 4582 Misjonsveien
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	Planen er under behandling.pdf
Areal	

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2682
Navn	Detaljregulering for Christian Bjellands gate. Tasta bydel
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	2 - Planforslag
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	Planen er under behandling.pdf
Areal	

Utskriftsdato **26.05.2025**

Id	2867
Navn	Detaljregulering for Tanke Svilands gate 73
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	Planen er under behandling.pdf

Areal

Id	2683
Navn	Detaljregulering for sykkeltiltak langs fv. 4582 Misjonsveien
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	Planen er under behandling.pdf

Areal

PLAN 1685 - ØSTRE KAMPEN - FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER

Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak 01.10.2001 i medhold av plan- og bygningsloven §27-2.1

§ 1 Formål

1.1 Formålet med planen er sikring og videreutvikling av et verdifullt boligområde, herunder kulturhistoriske kvaliteter i bebyggelse, gateløp, hager og vegetasjon. Planen gir grunnlag for byfornying med vedtak om utbedringsprogram it. bestemmelser i Kommuneplanen

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Byggegrenser er vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist gjelder eksisterende bebyggelses avgrensing mot gate. Der bygg ligger utenfor den generelle byggegrensen i et kvartal skal det ved nybygg etter riving, brann e.a. vurderes om ny bebyggelse skal oppføres innenfor kvartalets byggegrense.

2.2 Bebyggelsen skal nyttes til boligformål der ikke annet framgår av plankartet.

2.3 Bebyggelsen skal ikke nyttes til virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan medføre ulemper for boligene i form av lys, støy, røyk, støv, lukt eller uforholdsmessig trafikkøkning.

2.4 Ved endring/fornyelse/reparasjon av bebyggelsen skal det tas hensyn til det enkelte hus egenart slik at byggets opprinnelige arkitektur herunder materialbruk, blir ivaretatt.

2.5 Verdifull og karakteristisk vegetasjon skal søkes bevart. Graving eller fylling nærmere større trær enn 3 m må ikke forekomme.

2.6 Verdifulle trær på kommunal grunn skal bevares. Parksjefen skal her godkjenne tiltak som felling, beskjæring samt grunnarbeider o.l. i nærheten av trærne.

§ 3 Byggeområder - generelle bestemmelser

3.1 Ny bebyggelse (inkl. garasjer) tillates oppført innenfor rammen av prosent tillatt bebygd areal (%-BYA). Bebyggelsen skal harmonere med omgivelsene. Bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 70 gjelder der ikke annet er spesifisert.

3.2 Ved nybygg og evt. ytterligere deling tillates maks. 2 boenheter pr. hus, forutsatt at øvrige reguleringsbestemmelser er oppfylt. Der eksisterende bebyggelse er flermannsboliger, eller er av tilsvarende størrelse, kan det faste råd for plansaker tillate deling til mer enn to boenheter.

3.3 Parkering skal der det er mulig finne sted på egen grunn og begrenses til parkeringsnormens krav.

3.4 Garasje/carport kan tillates i en etasje med grunnflate inntil 30 kvm og skal harmonere med øvrig bebyggelse i form, materialbruk og farge. Plassering utenfor byggegrense kan tillates dersom dette harmonerer med omgivelsene.

3.5 Påbygg og tilbygg skal i form tilpasses tilstøtende bebyggelse og nære omgivelser. Takvinduer og arker kan tillates etter spesiell vurdering. Arker tillates ikke på loft over 2. etasje.

§ 4 Boligområde - 17B

4.1 Påbygg i høyden tillates ikke. Ved nybygg etter riving, brann eller annet skal ikke nåværende høyder overskrides.

§ 5 Offentlig formål

5.1 Påbygg i høyden tillates ikke. Ved nybygg etter riving, brann eller annet skal ikke nåværende høyder overskrides.

§ 6 Ervervsformål:

6.1 Nødvendig utvendig lagring skal inngjerdes.

§ 7 Blandet formål, bolig/erverv

7.1 Eiendommene tillates ikke nyttet til rene ervervsformål. Eiendommer internt i planområdet kan nyttes til rent boligformål. I eiendommer langs hovedveiene kan ikke 1. etasje nyttes til bolig.

§ 8 Spesialområder: Helleristingsfeltene (på Rudlå og i Stokkaveien 29), bygninger og anlegg som pga historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares.

8.1 Forvaltning og pleie av helleristningsområdene må skje i nært samarbeid med Arkeologisk museum.

8.2 Riving tillates ikke.Bebyggelsens opprinnelige eksteriør skal bevares.

8.3 I den grad opprinnelig eksteriør er endret skal det ved eventuell fornyelse og reparasjon så vidt mulig tilbakeføres til opprinnelige utseende.

8.4 Byggesaker i området skal forelegges byantikvaren til uttalelse før vedtak fattes. I hovedregel tillates ikke tilbygg eller ombygging.

§ 9 Spesialområde kommunalt lager for belegningsstein og kantstein:

9.1 Området skal være forsvarlig sikret med inngjerding.

§ 10 Trafikkområder

10.1 Ved opparbeidelse og fornying av trafikkområder må det legges vekt på at kantstein, belysning, og detaljering tilpasses eksisterende forhold og strøkets karakter.

10.2 Ved utvidelse av fortau på nordsiden av Seehusens gate skal det plantes trær som vist på plankartet. Plassering av trær, og opparbeidelse forøvrig må sees i sammenheng med det som allerede er gjort langs gateløpet.

10.3 Rabatter skal opprettholdes som gressplen der ikke annet er vist på plankartet.

§ 11 Friområder

11.1 Mindre anlegg i tilknytning til bruk av områdene for lek og opphold kan tillates.

§12 Rekkefølge av tiltak

12.1 Opparbeidelse iht. planen av sonen mellom Seehusens gate og kvartal 13 skal ikke skje før hekk mot boligeiendommene er plantet.

Kultur og byutvikling 21.04.98, sist revidert 21.08.01

Anne Skare
byplansjef

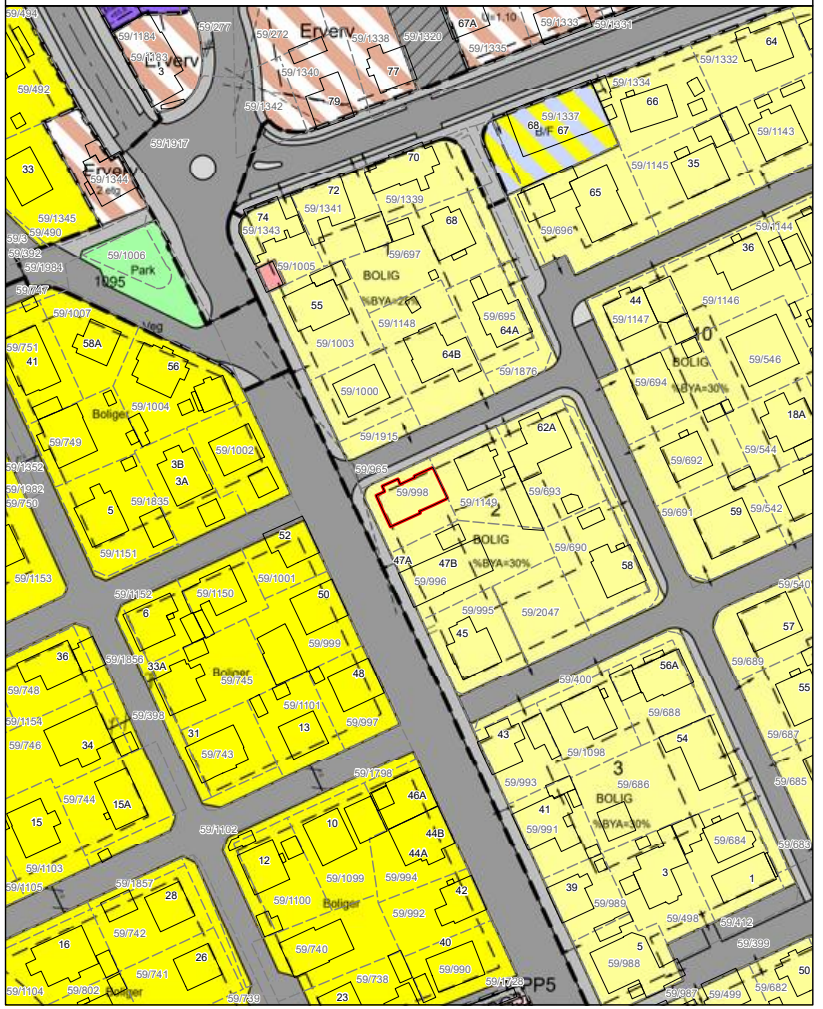
Kjell Inge Stellander
saksbehandler

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Misjonsveien 49, 4024 STAVANGER
Gnr/Bnr: 59/998/0/1
Dato: 2025-05-26
Målestokk: 1:1,000
Planident: 1685
Ikrafttredelsesdato: 1.10.2001

Stavanger kommune

N



Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

«Trehusbyen» er et geografisk avgrenset område med sammenhengende trehusbebyggelse fra ulike tider av Stavangers historie, fra de eldste delene av sentrum til etterkrigsårenes rekkehus-områder. Innenfor området finnes murhus, uthus, verksteder, butikklokaler og annet som inngår i den sammenhengende kvartalsbebyggelsen. Retningslinjene gjelder for all småhusbebyggelse innenfor avgrensingen.

a. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles.

b. Kvartalsstruktur, gateløp, parker, hageareal, verdifulle trær og trær over 90cm stammeomkrets skal bevares.

c. Det må søkes om tillatelse for byggearbeider som endrer bygningers utseende, også for endringer på taket. Med bakgrunn i vernehensynet vil flere tiltak regnes som vesentlige fasadeendringer enn ellers i kommunen, jf. pbl. §20-5 bokstav f.

d. Som grunnlag for behandling skal det redegjøres for nødvendigheten av tiltakene. Det skal beskrives hvordan endringen forholder seg til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og utseende. Forhold til nabobebyggelse skal framgå av situasjonsplan og fasadeoppriss.

e. Originale bygningselementer som vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bare fornyes når disse ikke lenger tilfredsstiller rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.

f. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig vindustyper, ytterdører, listverk og annet fasadeutstyr, fasadekledning og takmateriale.

g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.

h. Ny balkong, altan eller veranda kan tillates på hus hvor slike bygningselementer inngår som et naturlig stilhistorisk element, eller på plasseringer som ikke er synlige fra offentlig sted. Større uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.

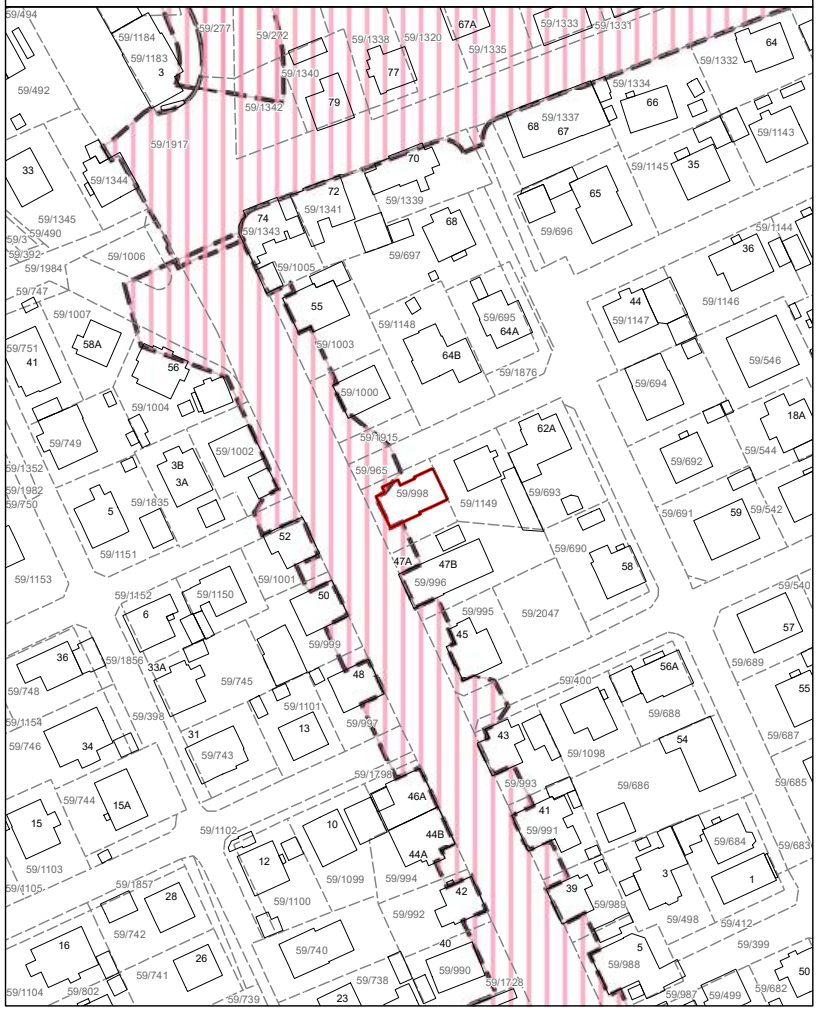
i. Avkjørsler, murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.

Reguleringsplan under behandling

Adresse: Misjonsveien 49, 4024 STAVANGER
Gnr/Bnr: 59/998/0/1
Dato: 2025-05-26
Målestokk: 1:1,000
Planident: 2683,2682,2867
Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune

N



Misjonsveien 49

Nabolaget Kampen - vurdert av 110 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 450 elever, 23 klasser	**4 min** 0.3 km
BISS Sentrum (1-10 kl.) 232 elever, 14 klasser	**5 min** 0.4 km
Byfjord skole (1-7 kl.) 391 elever, 27 klasser	**15 min** 1.2 km
Tastaveden skole (8-10 kl.) 311 elever, 24 klasser	**14 min** 1.1 km
Kannik skole (8-10 kl.) 657 elever, 37 klasser	**16 min** 1.4 km
Bergeland vgs - Tanke Svilands... 250 elever, 19 klasser	**3 min** 0.2 km
Stavanger katedralskole - Bjer...	**11 min**

Offentlig transport

Obstfelders vei Linje 5, X71	**1 min** 0.1 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	**21 min** 1.7 km
Stavanger Sola	**19 min**

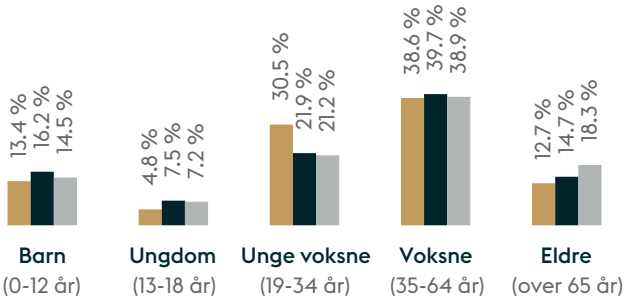
Barnehager

Bjergsted barnehage (1-5 år) 110 barn	**7 min** 0.5 km
Hertervigtunet barnehage (1-5 ... 32 barn	**7 min** 0.6 km
Kampen barnehage (0-5 år) 37 barn	**8 min** 0.7 km

Dagligvare

Bunnpris Bragetunet	**5 min**
Coop Prix Misjonsveien	**6 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kampen	1 917	1 073
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Kampens plass balløkke	4 min
Ær	5 min
EVO Bjergsted	10 min
SKY Fitness Byfjordparken	12 min

«Fredfullt midt i byen»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 78/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 78/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Stavanger

Lars Hertervigs gate 3, 4005 STAVANGER

Nordvik Stavanger er eiendomsmegleren for deg som verdsetter erfaring, trygghet og en profesjonell prosess. Med over 40 års samlet ekspertise, står Carl-Åge Herrem, Michael Boxill Knutsen, Thomas Birkeland, og Thea Edland klare til å hjelpe deg med alle dine eiendomsbehov i Stavanger, Sandnes, Sola, Ryfylke og Sirdal.

[!*!avdelings netside**!*!]**

Vi kjenner disse markedene inngående og forstår hva boligkjøpere i regionen ser etter.

Vår solide lokalkunnskap og faglige kompetanse sikrer optimale resultater – enten det gjelder salg av eneboliger, leiligheter, fritidsboliger, tomter, nybygg eller næringseiendom.

[!*!department.phone**!*!]**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 43-0160/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Misjonsveien 49 4024 STAVANGER

Betegnelse: Gnr 59, bnr 998, snr 1 i Stavanger kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no